

Samrådsredogörelse Detaljplan för Östberga 1:3 i stadsdelen Östberga, Dp 2016-08211

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Statliga och regionala myndigheter och förbund	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar.....	6
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	9
Övriga, ej sakägare	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10
Föreslagna förändringar.....	11

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny logistikhall och kontorsbyggnad inom Östberga 1:3. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsen bidrar till att Brunnbyvägens gaturum förstärks, vilket görs genom att begränsa antal parkeringsplatser i markplan och skapandet av en grön entrézon.

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-02-07 - 2017-03-21. Under samrådet har 19 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering kopplat till både miljö kvalitetsnormer för vatten och översvämningrisk, eventuellt markföroreningar, antal utfarter, risker kopplade till den närliggande kombiterminalen samt kulturhistoriska värden kopplat till bland annat gestaltning och höjd på bebyggelsen. Endast en sakägare har framför synpunkter och uttrycker framför allt en oro för en försämrad trafiksituation.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats vidare i det fortsatta planarbetet:

- Dagvattenhanteringen, utifrån hur rening av dagvatten kan ske för att inte riskera att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten försämras samt hur översvämningsrisken vid ett 100-års regn kan reduceras
- Risker förknippade med varuhanteringen vid Årsta kombiterminal
- Förekomst av eventuella markföroreningar
- Arkitektonisk kvalitet och utförande av byggnaderna
- Trafiksituation och trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Kontoret föreslår att planhandlingarna kompletteras med ovan nämnda utredningar och förtydliganden samt att plankartan kompletteras med bestämmelser kring dagvattenhantering samt skyddsbestämmelser förknippade med risk för hälsa och säkerhet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny logistikhall och kontorsbyggnad inom Östberga 1:3. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsen bidrar till att Brunnbyvägens gaturum förstärks, vilket görs genom att begränsa antal parkeringsplatser i markplan och skapandet av en grön entrézon. Planläggningen ger förutsättningar för fler arbetsplatser inom västra Årsta partihandelsområde samt bidrar till att verksamhetsområdet kan bestå och utvecklas.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-02-07 - 2017-03-21. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 7 februari 2017. Samrådsmöte hölls 2017-02-22 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan. Inga personer dök upp.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget i sin nuvarande utformning riskerar medföra att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten försämrats för vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken. Kommunen behöver därför utreda detta och vid behov säkerställa att tillräcklig rening av dagvattnet kommer att ske, så att MKN för dagvatten inte försämrats. Likaså behöver föroreningsituationen i marken utredas och bedömas till nästa planskede.

Vidare efterfrågar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av hur området är tänkt att utformas för att minska risken för översvämning vid ett 100-års regn. Det behöver även tas hänsyn till att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat.

Länsstyrelsen påpekar även att kombiterminalens risker inte kan bortses ifrån även om den inte är klassad som en farlig verksamhet enligt LSO, kap 2 § 4. Däremot kan risken anses acceptabel för denna typ av industrifastighet med låg persontäthet på ett avstånd av 220 meter från kombiterminalen utifrån konsultens resonemang om vad som hanteras vid kombiterminalen.

Gällande kulturmiljön framför Länsstyrelsen att de delar uppfattningen som framförs i den antikvariska konsekvensanalysen. Vilken är att byggnaden förhåller sig till den kulturhistoriska värdefulla miljön på ett bra sätt beträffande placering och gestaltning, men att den högre höjden bryter av mot den omgivande skalan och därigenom bryter mot den sammanhållna strukturen.

Slutligen efterfrågar Länsstyrelsen att de miljöfrågor som har betydelse för projektet och studerats under planarbetet presenteras i behovsbedömningen så det blir tydligt vilka dessa frågor är.

Storstockholms lokaltrafik (SL)

Trafikförvaltningen inom Stockholms Läns Landsting önskar att en sektion över Brunnbyvägen ska tas fram för att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet. De tycker det är positivt att en trottoar skapas.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF framför att riskerna med närheten till kombiterminalen behöver utredas närmare för att ta ställning till den planerade bebyggelsens lämplighet. De anser att det bör gå att få fram relevant underlag för en riskbedömning av kombiterminalen. Riskkällorna inom kombiterminalen utgörs också av tankar och containrar som innehåller farligt god och som lossas, mellanlagras och lastas inom terminalen. Konsekvenserna från olyckor med sådana transporter hanteras ofta i planprocessen och det finns allmänt vedertagna metoder för att analysera tänkbara konsekvenser. SSBF avser även att lämna in en ansökan till Länsstyrelsen om prövning av terminalen som farlig verksamhet.

De har inga anmärkningar på planförslaget utifrån ett räddningsinsatsperspektiv.

Trafikverket

Trafikverket påpekar att planområdet berör Älvsjö Godsbangård som är utpekad som riksintresse för kommunikationer, vilket bör framgå av detaljplanen.

Vidare anser de att alla kostnader för rivning av spår och växel ska bekostas av annan, varför ett särskilt avtal om detta ska träffas med staden innan detaljplanen antas. Behovet av åtgärder på Trafikverkets spåranläggning som aktualiseras med anledning av förändringar av befintliga spår inom detaljplaneområdet behöver förtydligas så att ett avtal med rätt omfattning kan tecknas.

Trafikverket vill uppmärksamma om att indragning av statligt ägda järnvägsspår sker enligt särskild ordning som kan vara tidskrävande. Nedläggningsproceduren följer järnvägsförordning (2004:526) kap 6. Först ska Trafikverket besluta om att upphöra med underhåll och därefter vänta i tre år innan beslut om nedläggning kan ske. Över enskilt ägda och förvaltade spår har infrastrukturförvaltaren själv rådighet och behöver inte följa järnvägsförordningen.

Trafikverket har ett servitut för kraftförsörjning som belastar Östberga 3:1 (den befintliga fysiska kontaktledningsanläggningen ägs dock av Jernhusen). Trafikverket bedömer att Trafikverkets servitut för kraftförsörjning som belastar fastigheten Östberga 3:1 även det behöver följa Trafikverkets rutiner och styrande dokument för avveckling av järnväg. Dock kan ett förenklat avvecklingsförfarande eventuellt bli aktuellt. Trafikverket har en dialog med Jernhusen om förutsättningar för att avveckla servitut

kontaktledningsanläggning). De kostnader för Trafikverket som aktuell detaljplan medför behöver belasta annan än Trafikverket och regleras genom avtal.

Detaljplanen omfattar två delområden åtskilda av Partihandlarvägen som inte ingår i detaljplanen. Delområdet väster om Partihandlarvägen ansluter till spårområdet inom Älvsjö Godsbangård och avses att användas för elnätstation samt för industri och kontorsändamål där marken inte får bebyggas. Trafikverket anser att planen ska kompletteras med bestämmelse om att körförbindelse inte får anordnas i gränsen till Norrmalm 5:1 (förutom för järnvägstrafik). Den kvarvarande plankorsningen med Partihandlarvägen bör skyddas med signaler eller dylikt.

Försvarsmakten
Inget att erinra.

Luffartsverket
Inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Miljö kvalitetsnormer för vatten:

Kontoret tar till sig Länsstyrelsens synpunkter avseende Miljö kvalitetsnormer för vatten och bedömer synpunkten som hanterad. I granskningshandlingen har dagvattenhanteringen tydliggjorts och ytterligare bestämmelser som syftar till att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet har införts.

Hälsa och säkerhet:

Kontoret tar till sig Länsstyrelsens synpunkter avseende hälsa och säkerhet och bedömer synpunkterna som hanterade.

Föroreningsrisken inom fastigheten undersökts närmare och ett tydliggörande kring hur ev. markföroreningar ska hanteras lagts till i planbeskrivningen. Planförslaget har kompletterats med tydliggörande kring hur risken från ett 100 års regn kan reduceras samt vilka åtgärder som krävs för att säkerställa en lämplig markanvändning med ett framtida eventuellt blötare klimat. En uppdaterad riskutredning där riskerna från Årsta kombiterminal analyserats har lett till att planhandlingarna uppdaterats med bestämmelser som syftar till att skydda mot störning.

Trafikverkets anläggningar

Kontoret har hanterat de synpunkter som trafikverket framfört kring Älvsjö Godsbangård och synpunkterna bedöms som hanterade.

Planhandlingarna har uppdaterats med information om att trafikverkets spår är borttagna.

Framkomlighet för busstrafik

Planhandlingarna har uppdaterats med en sektion samt beskrivning av föreslagna åtgärder inom anslutande lokalgata och kontoret har därmed tillgodosett Landstingets synpunkter kring ett tydliggörande om bussens framkomlighet.

Risk

Kontoret har tillgodosett Storstockholms brandförsvares synpunkter och uppdaterat genomförd riskutredning. Riskerna från Årstakombiterminal har beaktats i planens utformande.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning av dagvatten från lastgatorna fördröjs och renas, genom exempelvis att anlägga ett magasin under mark.

De föreslår att förutsättningar för alternativa energikällor prövas för den nya byggnaden i form av solceller och solfångare. Därför bör planbestämmelse som förenklar senare installationer införas.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att antalet utfarter ska begränsas och ersättas med gångbana/trottoar längs Brunnbyvägen. De framför även synpunkter att några enstaka parkeringsplatser för tillgänglighet behövs i nära anslutning till entrén, men att entréytan i övrigt bör disponeras för cykelparkering, gärna under tak.

De påpekar även att det är viktigt att det finns tillräcklig yta för belysning och att inga belysningsstolpar får placeras på kvartersmark. De upplyser att Trafikkontoret ska informeras vid flytt eller borttagning och att belysningsprojektering och anläggande av belysning ska utföras av Trafikkontorets entreprenader och konsulter.

Vidare framför de att det i dagsläget är otydliga gränser mellan stadens gatumark och kvartersmarken, vilket behöver förtydligas.

Slutligen framför de att spåren in till den befintliga fastigheten är i mycket dåligt skick och om spåren är tänkta att användas i

framtiden så krävs en upprustning och att Jernhusen ska ansvara för drift och underhåll av spåren.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret framför att exploateringsavtal ska tecknas innan antagande.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet är tveksam till generella höjningen av byggnadsvolym. Museet ser det som särskilt olämpligt då kontorsdelen är placerad i öster eftersom detta gör att byggnaden framträder mer i närområdet. De föreslår att volym och placering av kontorsdel ses över.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

De anser att byggnadsvolymen kan fungera på platsen liksom föreslagna byggnadsmaterial, men att utformningen inte visar en tillräckligt hög grad av en varierad gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet. Särskilt gestaltningen av långsidorna i norr och söder behöver studeras vidare.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Inga synpunkter.

Stockholm Business region AB

De är positiva till förslaget. De lyfter fram att det är bra med servitutlösningar för intilliggande fastigheter, men uttrycker även en oro att planförslaget innebär att parkering och lastning försvåras för intilliggande företags kunder och anställda. De lyfter även fram det positiva i att utnyttja taket för växtlighet och en köksträdgård och skriver att projektet kan öppna vägen för fler projekt och teknisk innovation inom grönska, ekosystemtjänster och odling i kontrollerade stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenhantering

Kontoret har tillgodosett miljöförvaltningens synpunkter om ett tydliggörande av dagvattenhanteringen. Hur rening och fördröjning av dagvatten ska lösas har förtydligats i planbeskrivningen.

Ytterligare bestämmelser avseende dagvattenhantering har införts i planen.

Planförslaget omöjliggör inte installation av solfångare och solceller. Kontoret bedömer därmed miljöförvaltningens kommentar

kring planbestämmelser som medger installationer av solceller och solfångare som hanterade.

Trafikfrågor

Trafikkontoret har meddelat att en översyn av trafikstruktur och renhållning pågår för partihandelsområdet. Med anledning av detta samt genomförandet av föreslagen gångbana utanför fastigheten har trafikkontoret meddelat att antalet föreslagna utfarter kan accepteras. Kontoret bedömer därmed att Trafikkontorets synpunkter är hanterade. Antalet utfarter är oförändrat från samrådsförslaget.

Information avseende belysningsstolpar samt att Trafikkontoret ska godkänna samtliga anläggningsarbeten inom gatumark har framförts till fastighetsägaren. Genomförandet säkras i exploateringsavtal.

Kontoret tar till sig Rådet till skydd för Stockholms skönhet synpunkter och i planhandlingarna tydliggjort förslagets arkitektoniska ambitionsnivå.

Kontoret tar till dig Stadsmuseets synpunkter om volym och placering av kontorsdel men gör bedömningen att dagens krav på varuhantering kräver en annan volym än intilliggande äldre bebyggelse och att föreslagen volym fortsatt ska prövas.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med Jernhusen AB innan planens antagande.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Vattenanslutning kan beredas genom bef. vattenledning i Brunnbyvägen. Intern tryckstegring kan erfordras. Bekostas ej av SVAB.

Spillvattenanslutning kan beredas genom ledning i Brunnbyvägen

Dagvatten: Anslutning kan beredas genom bef. anslutning i Brunnbyvägen.

AB Fortum Värme

Inga synpunkter. Kan erbjuda fjärrvärme.

TeliaSonera Skanova Access AB

Finns möjlighet att ansluta till fiber. Behöver ledningar flyttas så får den initierande parten bekosta.

Ellevio AB

Möjlighet att försörja ny verksamhet finns. Vill ha effektuppgifter, kan visa sig att e-område inte krävs. Om e-område har Ellevio synpunkter på e-områdets läge. I konflikt med järnvägsspår och av elsäkerhetsskäl för nära järnvägens elanläggning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret tar till sig inkomna synpunkter och vidarebefordrar dem till fastighetsägaren för fortsatt dialog.

Kontoret har i dialog med Ellevio konstaterat att något e-område för teknisk anläggning (el-nätsstation) inte är nödvändig inom planområdet.

Kontoret bedömer att synpunkterna är hanterade.

Sakägare enligt fastighetsförteckning**KB Hallfisk 1, Fiskhallvägen**

Företrädare för KB Hallfisk 1, genom Svenska hus, har framför synpunkter kring hur planförslaget försämrar trafiksituationen i området. Önskar att andra trafiklösningar provas samt att staden säkerställer trafiksituationen i närområdet som helhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret har i planhandlingarna tydliggjort föreslagen bebyggelses påverkan på trafikflöden och anslutningspunkter till huvudvägnätet. Trafiksituationen bedöms inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse. I övrigt vidarebefordras inkomna synpunkter till berörda.

Kontoret bedömer synpunkten som hanterad.

Övriga, ej sakägare**Samarbetsnämnden i Årsta Partihallar**

Samarbetsnämnden i Årsta Partihallar (SNÅ) är en ideell förening som har till ändamål att ta till vara gemensamma intressen för företag, verksamma inom Årsta Partihallar.

De medlemmar/sakägare som direkt gränsar berörd fastighet lämnar eventuella detaljsynpunkter i eget yttrande.

Samarbetsnämnden ser att en detaljplaneändring och genomfört projekt bekräftar områdets status, inriktning och fortlevnad, i enlighet med förslag till ny Översiktsplan och dokumentet ”Inriktning för verksamhetsområden”, vilket är positivt för områdets aktörer. Projektet förväntas också leda till en uppsnyggning i området och att obehörig användning av främmande aktörer minimeras, vilket också är bra.

Avgörande är att Partihandlarvägen förblir tillgänglig, att spårverksamheten i princip behålls i någon omfattning och att arbetsparkering kan lösas på fastigheten, vilket så framgår ska ske av handlingarna.

Samarbetsnämnden har inga synpunkter i övrigt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
Kontoret noterar samarbetsnämndens yttrande.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

De remissinstanser som kommit in med yttranden tillstyrker planförslaget i stort. De synpunkter som framförs gäller framför allt:

- Dagvattenhanteringen kopplat till MKN för vatten samt översvämningsrisk.
- Förekomst av eventuella markföroreningar
- Risker kopplat till den närliggande Årsta kombiterminal och varuhantering där
- Områdets kulturhistoriska värden
- Trafiksituation och framkomlighet.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan kulturhistoriska värden och funktionella behov kunnat identifieras. Den tillkommande bebyggelsen förhåller sig väl till den kulturhistoriska värdefulla miljön gällande placering och gestaltning, men har en högre byggnadshöjd än omgivande byggnader samt högdelen placerad mot Brunnbyvägen till skillnad från övrig bebyggelse som har högdelen placerad mot Partihandlarvägen. Dagens varuhantering ställer andra krav på höjd och volym för att kunna utföras effektivt.

Kontoret gör bedömningen att planförslaget innebär en bra avvägning mellan de kulturhistoriska värdena och de funktionella krav/behov som den planerade användningen har och inga förändringar av planförslaget görs gällande höjd eller volym. Däremot studeras gestaltningen/den arkitektoniska kvaliteten av utformningen för att uppnå en högre arkitektonisk kvalitet.

Det enskilda intresset att exploatera en fastighet och hårdgöra större ytor får inte riskera att påverka miljökvalitetsnormerna för Årstaviken negativt eller bidra till ökad risk för översvämning eller andra typer av olyckor. Genom att tydliggöra påverkan på recipienten samt införa ytterligare bestämmelser avseende dagvattenhantering, höjdsättning av mark samt utförande av bebyggelsen görs avvägningen att planen uppfyller både enskilda och allmänna intressen. Planen möjliggör en dagvattenhantering som innebär att MKN för Årstaviken inte påverkas negativt.

Ett enskilt intresse att uppföra bebyggelse får inte äventyra människors hälsa och säkerhet eller bidra till ökad risk för olyckor. Varuhanteringen inom Årstakombiterminal har i genomförd riskutredning visats sig innebära sådana risker att riskreducerande åtgärder behöver införas i planen för att säkerställa att föreslagen bebyggelse är lämplig. Genom att planbestämmelser kring skyddsåtgärder lagts till bedöms planen vara lämplig för sitt ändamål och uppfylla kraven i plan – och bygglagen.

Antalet utfarter är oförändrat från samrådsförslaget. Genom att i planbeskrivningen tydliggöra och genom exploateringsavtal säkerställa att en trottoar anläggs i anslutning till fastigheten bedöms planen säkerställa en god trafikmiljö för oskyddade gång- och cykeltrafikanter.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Dagvattenhanteringen gällande framför allt rening av dagvatten för att säkerställa att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten inte försämras
- Hur översvämningens risken kan minska och vilken påverkan ett förändrat klimat kan ha på de geotekniska förhållandena
- Riskerna från kombiterminalen

Kontoret föreslår att förslaget ändras på följande sätt:

- Planbestämmelser som säkerställer dagvattenhanteringen samt reducerar översvämningens risken införs på plankartan.

- Planbeskrivningen samt genomförd dagvattenutredning tydliggör föreslagen hantering och dess konsekvenser på miljökvalitetsnormerna för Årstaviken.
- Genomförd riskutredning uppdateras och riskreducerande planbestämmelser införs i plankartan.
 - Plankartan uppdateras med bestämmelse om grundläggning för att säkerställa markens lämplighet i ett framtida eventuellt blötare klimat.
 - En gatusektion för Brunnbyvägen läggs till i planbeskrivningen.
 - Föroreningssituationen inom fastigheten tydliggörs i planbeskrivningen
 - Gestaltningen bearbetas och bestämmelser kring utformning justeras. Planbeskrivningen kompletteras med nya och mer utförliga illustrationer.
 - Planförslagets påverkan på trafiksituationen i området tydliggörs i planhandlingarna.
 - Övriga redaktionella ändringar med avseende på förändrade förutsättningar görs i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Anna Lina Axelsson
planchef

Ida Thomasson
stadsplanerare